Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2015–2016

34 468

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

Nr. 7

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 4 juli 2016

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel I wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IA

In artikel II van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting wordt na het twaalfde lid een lid toegevoegd, luidende:

13. Indien bij een toegelaten instelling reeds voor de inwerkingtreding van artikel I van deze wet een onderzoek als bedoeld in dat artikel is verricht, dan vangt de termijn van vier jaar, genoemd in artikel 53a, tweede lid, van de Woningwet, aan op de dag waarop dat onderzoek is afgerond.

B

In artikel II worden na onderdeel B twee onderdelen ingevoegd, luidende:

Ba

In artikel 11a wordt «artikel 7:274a, tweede lid» vervangen door: artikel 7:274c, tweede lid.

Bb

Na artikel 11a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

kst-34468-7
ISSN 0921 - 7371
’s-Gravenhage 2016

Artikel 11b

In de huisvestingsverordening bepaalt de gemeenteraad dat indien een huurder een huurovereenkomst voor bepaalde tijd als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin, van het Burgerlijk Wetboek is aangegaan, de inschrijving van die huurder om in aanmerking te komen voor een woonruimte niet vervalt.

C

Na artikel III wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IIIA

Artikel 208ha van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek komt te luiden:

Artikel 208ha

De artikelen 271, 274, 274a tot en met 274f, 275 en 277 van Boek 7, zoals deze door de Wet doorstroming huurmarkt 2015 zijn komen te luiden, zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.

D

In artikel IX wordt na onderdeel F een onderdeel ingevoegd, luidende:

Fa

In artikel 21d wordt na het derde lid een lid toegevoegd, luidende:
4. Het eerste lid is niet van toepassing op:
a. de in dat lid bedoelde vestigingen van rechten ten behoeve van de borgingsvoorziening, indien en zolang:
1°. de situatie, bedoeld in artikel 29, eerste lid, eerste volzin, zich voordoet en die situatie betrekking heeft op of gevolgen heeft voor het kunnen voortzetten van werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met i, of
2°. bij een toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten, die situatie betrekking heeft op of gevolgen heeft voor het kunnen voortzetten van werkzaamheden als genoemd en bedoeld in het bepaalde bij en krachtens artikel 47, eerste lid, onderdelen a tot en met i, het bestuur heeft nagelaten die situatie onverwijld aan Onze Minister en de borgingsvoorziening te melden, en de borgingsvoorziening dit schriftelijk aan het bestuur heeft medegedeeld;
b. bedingen die strekken tot het bepaalde in onderdeel a.

E

In artikel IX, onderdeel J, wordt na onderdeel 3 een onderdeel toegevoegd, luidende:
4. Het vierde lid, onderdeel c, komt te luiden:
c. het lidmaatschap van het bestuur van een andere rechtspersoon of vennootschap die een onderneming drijft met welke de toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming enigerlei banden heeft, tenzij die rechtspersoon of vennootschap:
1°. een dochtermaatschappij is, of

2°. zich blijkens haar statuten uitsluitend ten doel stelt diensten te leveren of werkzaamheden te verrichten die zijn gericht op het maatschappelijke belang, de raad van commissarissen met dat lidmaatschap heeft ingestemd en, indien van toepassing, is voldaan aan de door de raad van commissarissen daarbij gestelde voorwaarden.

F

Artikel IX, onderdeel L, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel 1 wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
1a. In het vijfde lid wordt «door haar in stand gehouden onderneming» vervangen door: met haar verbonden ondernemingen.

2. Na onderdeel 2 wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
2a. In het tiende lid wordt «onderdeel a en b» vervangen door «onderdeel a, b of c» en wordt «onderdeel e» vervangen door: onderdeel f.

3. Onderdeel 3 komt te luiden:
3. Het elfde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt «en» vervangen door een komma.

b. In onderdeel b vervalt: bij de statuten te bepalen.

c. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een komma, wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
c. de wijze waarop binnen de raad van commissarissen beslissingen worden genomen, met dien verstande dat het bepaalde in het vorige lid van overeenkomstige toepassing is op de onderlinge stemverhoudingen.

G

In artikel IX, onderdeel R, onderdeel 1, wordt voor «ingevoegd: haar» ingevoegd: ingevoegd «haar» en wordt na «ter plaatse van».

H

Artikel IX, onderdeel X, komt te luiden:

X

Artikel 44c wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, eerste volzin, wordt «toegelaten instellingen of samenwerkingsvennootschappen» vervangen door: een toegelaten instelling of samenwerkingsvennootschap.

2. In het eerste lid, onderdeel f, wordt «onderdeel a» vervangen door: onderdeel b.

3. In het eerste lid, onderdeel h, wordt «onderdeel f» vervangen door: de aanhef.

4. In het derde lid wordt «onderdeel f» vervangen door: aanhef.

5. In het vierde lid wordt «werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f» vervangen door: werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid, aanhef.

I

Artikel IX, onderdeel Y, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel 1, onderdeel b, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

ba. In onderdeel f wordt in de aanhef na «de toegelaten instelling» ingevoegd «of van woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid» en wordt onder 2° na «woongelegenheid als bedoeld in» ingevoegd: het zevende lid, onderdeel a, en.

2. Na het derde onderdeel een onderdeel toegevoegd, luidende:

4. Na het zesde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:

7. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen gevallen worden bepaald waarin en voorwaarden worden gesteld waaronder het de toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen en de samenwerkingsvennootschappen, is toegestaan om de volgende werkzaamheden te verrichten, die alsdan tot het gebied van de volkshuisvesting behoren:

a. het toewijzen en verhuren van woongelegenheden en aanhorigheden van derden;

b. het in stand houden van en het treffen van kleinschalige voorzieningen aan gebouwen van derden, en

c. het huren van gebouwen van derden, ten behoeve van het verrichten van de werkzaamheden, bedoeld in de onderdelen a en b.

J

Artikel IX, onderdeel Z, komt te luiden:

Z

Artikel 46 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:

2. De toegelaten instelling gaat slechts overeenkomsten van huur en verhuur aan, voor zover aan ten minste een bij algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage van huishoudens als eerstbedoeld of laatstbedoeld in artikel 20, tweede lid, van de Wet op de huurtoeslag, die in aanmerking komen voor een huurtoeslag in de zin van die wet, woongelegenheden worden verhuurd met een huurprijs van ten hoogste het in dat lid eerstgenoemde respectievelijk laatstgenoemde bedrag. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van de eerste volzin. Bij ministeriële regeling kunnen eisen worden gesteld aan de wijze waarop de inkomensvaststelling door de toegelaten instelling plaatsvindt.

2. In het derde lid wordt «artikel 247a lid 2» vervangen door: artikel 247c, tweede lid,.

K

Artikel IX, onderdeel AA, onderdeel 1, komt te luiden:

1. In onderdeel b wordt «van haar zodanige woongelegenheden en aanhorigheden» vervangen door «van zodanige woongelegenheden en aanhorigheden»

L

Artikel IX, onderdeel DD, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 2 komt te luiden:
2. Het derde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In onderdeel a wordt «de gemeenten» vervangen door: de colleges.

b. In onderdeel b wordt «artikel 27 van de Mededingingswet» vervangen door: hoofdstuk 5 van de Mededingingswet.

2. Onderdeel 3, onderdeel b, komt te luiden:
b. Er wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
b. de verzoekende toegelaten instelling:
1°. voornemens is te fuseren met een toegelaten instelling die na toepassing van artikel 41b of 41d, op grond daarvan niet in dezelfde gemeenten, die zijn gelegen in het gebied, bedoeld in artikel 41b, tweede lid, als zij feitelijk werkzaam mag zijn, en
2°. naar zijn oordeel niet aannemelijk heeft gemaakt dat het belang van de volkshuisvesting met die fusie beter gediend is dan met een fusie met een toegelaten instelling die na toepassing van artikel 41b of 41d, op grond daarvan in dezelfde gemeenten, die zijn gelegen in het gebied, bedoeld in artikel 41b, tweede lid, als zij feitelijk werkzaam mag zijn;

M

Artikel IX, onderdeel EE, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel 1, onder a, wordt na «onderdeel a» ingevoegd: vervalt «ten minste een maal per vier jaar» en.

2. Onderdeel 2 komt te luiden:
2. Het tweede lid komt te luiden:
2. De toegelaten instelling draagt er zorg voor dat het onderzoek, bedoeld in het eerste lid, ten minste een maal per vier jaar door de daartoe door haar te benaderen deskundige instantie, bedoeld in dat lid, wordt afgerond. De kosten van dat onderzoek komen voor haar rekening. De opdracht wordt verleend door de raad van commissarissen. Onze Minister kan de termijn van vier jaar, genoemd in de eerste volzin, verlengen of opschorten, indien naar zijn oordeel bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

N

In artikel IX, wordt na onderdeel II een onderdeel ingevoegd, luidende:

IIa

In artikel 61, vijfde lid, wordt na «artikelen 48, zevende lid,» ingevoegd: 53a, tweede lid.

O

Na artikel X worden vijf artikelen ingevoegd, luidende:

ARTIKEL XA

Indien het bij koninklijke boodschap van 8 oktober 2015 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in verband met de selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag (34 314) tot wet is of wordt verheven en artikel I van die wet eerder in werking is getreden of treedt dan deze wet, wordt in deze wet na artikel IV een artikel toegevoegd, luidende:

ARTIKEL IVA

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 5, derde lid, onderdeel b, wordt «de woonverklaring, bedoeld in artikel 10b» vervangen door: het onderzoek, bedoeld in artikel 10a, eerste lid.

B

In artikel 8, eerste lid, onderdeel f, wordt voor «studiefinanciering» ingevoegd: een aanspraak op.

C

Artikel 10, vierde lid, komt te luiden:
4. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de voorschriften, bedoeld in artikel 10b, vijfde lid. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

D

Artikel 10b wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
1. Indien bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning, voor een in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte in een complex, straat of gebied, op grond van artikel 5, derde lid, onderdeel b, een onderzoek op basis van politiegegevens wordt verlangd, stelt het college van burgemeester en wethouders de burgemeester hiervan in kennis. De burgemeester verzoekt daarop de politiechef van de regionale eenheid waarin de gemeente gelegen is, zo spoedig mogelijk een overzicht van de politiegegevens te verstrekken die betrekking hebben op de op grond van artikel 10a, eerste lid, in de huisvestingsverordening genoemde gedragingen van de woningzoekende, alsmede van de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woonruimte willen betrekken.

2. Het vierde lid komt te luiden:
4. De burgemeester beoordeelt op basis van de volgende criteria de verstrekte politiegegevens en de duiding ervan door de politiechef:
a. de aard en ernst van de gedragingen, waarbij zwaarder gewicht wordt toegekend aan gedragingen die bij wet strafbaar gesteld zijn dan aan andere gedragingen;
b. de frequentie en onderlinge samenhang van de gedragingen;

c. de overlast die de gedragingen hebben veroorzaakt;
d. het tijdsverloop sinds de gedragingen zijn geconstateerd;
e. de relatie tussen de geconstateerde overlastgevende gedragingen en de mogelijke invloed van deze gedragingen op de leefbaarheid in een aangewezen complex, straat of gebied.

De burgemeester geeft naar aanleiding van de beoordeling een woonverklaring af, waaraan voorschriften verbonden kunnen zijn.

ARTIKEL XB

Indien het bij koninklijke boodschap van 8 oktober 2015 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in verband met de selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag (34 314) tot wet is of wordt verheven en artikel I van die wet later in werking is getreden of treedt dan deze wet, wordt die wet als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel B, onder 2, wordt in het voorgestelde artikel 5, derde lid, onderdeel b, «de woonverklaring, bedoeld in artikel 10b» vervangen door: het onderzoek, bedoeld in artikel 10a, eerste lid.

B

Artikel I, onderdeel Da, komt te luiden:

Da

Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel f, wordt voor «studiefinanciering» ingevoegd: een aanspraak op.

2. Het derde en vierde lid vervallen.

C

Artikel I, onderdeel E, wordt als volgt gewijzigd:

1. Het voorgestelde artikel 10, vierde lid, komt te luiden:

4. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een last onder bestuursdwang of een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de voorschriften, bedoeld in artikel 10b, vijfde lid. De bestuurlijke boete bedraagt ten hoogste het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

2. Het voorgestelde artikel 10b, eerste lid, komt te luiden:

1. Indien bij de aanvraag van een huisvestingsvergunning, voor een in de huisvestingsverordening aangewezen woonruimte in een complex, straat of gebied, op grond van artikel 5, derde lid, onderdeel b, een onderzoek op basis van politiegegevens wordt verlangd, stelt het college van burgemeester en wethouders de burgemeester hiervan in kennis. De burgemeester verzoekt daarop de politiechef van de regionale eenheid waarin de gemeente gelegen is, zo spoedig mogelijk een overzicht van de politiegegevens te verstrekken die betrekking hebben op de op grond van artikel 10a, eerste lid, in de huisvestingsverordening genoemde gedragingen van de woningzoekende, alsmede van de personen van 16 jaar en ouder die met hem de woonruimte willen betrekken.

3. Het voorgestelde artikel 10b, vierde lid, komt te luiden:

4. De burgemeester beoordeelt op basis van de volgende criteria de verstrekte politiegegevens en de duiding ervan door de politiechef:

a. de aard en ernst van de gedragingen, waarbij zwaarder gewicht wordt toegekend aan gedragingen die bij wet strafbaar gesteld zijn dan aan andere gedragingen;

b. de frequentie en onderlinge samenhang van de gedragingen;

c. de overlast die de gedragingen hebben veroorzaakt;

d. het tijdsverloop sinds de gedragingen zijn geconstateerd;

e. de relatie tussen de geconstateerde overlastgevende gedragingen en de mogelijke invloed van deze gedragingen op de leefbaarheid in een aangewezen complex, straat of gebied.

De burgemeester geeft naar aanleiding van de beoordeling een woonverklaring af, waaraan voorschriften verbonden kunnen zijn.

ARTIKEL XC

Indien het bij koninklijke boodschap van 4 februari 2016 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders (34 403) tot wet is of wordt verheven en artikel I, onderdelen A, C en D, van die wet eerder in werking zijn getreden of treden dan artikel IX van deze wet, komt in artikel IX, onderdeel Y, van deze wet het voorgestelde tweede lid, onderdeel ba, te luiden:

ba. In onderdeel f wordt in de aanhef «woongelegenheden als bedoeld in artikel 45a» vervangen door «woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid, en artikel 45a» en wordt onder 2° na «woongelegenheid als bedoeld in» ingevoegd: het zevende lid, onderdeel a,.

ARTIKEL XD

Indien het bij koninklijke boodschap van 4 februari 2016 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders (34 403) tot wet is of wordt verheven en artikel I, onderdelen A, C en D van die wet later in werking zijn getreden of treden dan artikel IX van deze wet, komt artikel I, onderdeel A, van die wet te luiden:

A

In artikel 45, tweede lid, onderdeel f, wordt in de aanhef na «woongelegenheden als bedoeld in het zevende lid» ingevoegd «, en artikel 45a» en wordt onder 2° na «het zevende lid, onderdeel a» ingevoegd: , artikel 45a, eerste lid, onderdeel a.

ARTIKEL XE

Indien het bij koninklijke boodschap van 4 februari 2016 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders (34 403) tot wet is of wordt verheven en artikel I, onderdeel B van die wet later in werking is getreden of treedt dan artikel IX van deze wet, komt artikel I, onderdeel B, van die wet te luiden:

B

In artikel 45, tweede lid, onderdeel f, vervalt in de aanhef «en artikel 45a» en vervalt onder 2°: artikel 45a, eerste lid, onderdeel a,.

TOELICHTING

Algemeen

Met deze nota van wijziging wordt een aantal inhoudelijke en een aantal technische wijzigingen in het wetsvoorstel doorgevoerd.

De Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) heeft ten aanzien van de wijzigingen een HUF-toets (handhaafbaarheids-, uitvoerbaarheids- en fraudebestendigheidstoets) uitgevoerd. Daaruit kwam naar voren dat, ten aanzien van onderdeel A, de zinsnede «de dag waarop dat onderzoek is afgerond» onvoldoende duidelijk zou zijn. Voorgesteld is om als peildatum te kiezen voor de dag waarop het rapport met bevindingen is vastgesteld. De dag waarop het onderzoek is afgerond betreft echter een objectief bepaalbaar moment; op die dag begint immers ook de termijn van zes weken te lopen, waarbinnen het rapport van bevindingen wordt vastgesteld. Het als peildatum kiezen voor de dag waarop het rapport met bevindingen wordt vastgesteld zou bovendien moeilijk verenigbaar zijn met de verplichting voor toegelaten instellingen om ten minste een maal per vier jaar het onderzoek te laten verrichten, omdat tussen het laten verrichten van het onderzoek en het vaststellen van het rapport een periode van ten hoogste zes weken kan verstrijken. Inzake onderdeel M wordt door de Autoriteit van belang geacht dat een prikkel wordt opgenomen voor toegelaten instellingen die het onderzoek nog nooit hebben laten verrichten, om dat uiterlijk vóór 1 juli 2019 te laten doen. Doordat toegelaten instellingen het onderzoek op grond van de per 1 juli 2015 in werking getreden Woningwet ten minste een maal per vier jaar moeten laten verrichten, is die prikkel echter reeds aanwezig.
Voorts is uit de toets naar voren gekomen dat de toelichting bij onderdeel D onvoldoende duidelijk is. De toelichting is daarop aangepast.

Artikelsgewijs

Onderdelen A, M en N

In artikel 53a van de Woningwet is, op grond van het aangenomen amendement Berndsen/van Bochove[1], geregeld dat toegelaten instellingen ten minste een maal per vier jaar een visitatie laten verrichten. De huidige formulering wekt de indruk dat elke toegelaten instelling zich uiterlijk vier jaar na inwerkingtreding van die bepaling laat visiteren. Dit is niet beoogd: blijkens de parlementaire behandeling van het wetsvoorstel waarbij dit amendement is ingediend, was het steeds de bedoeling van de indieners om de reeds bestaande praktijk rond visitaties, zoals opgenomen in de governancecode van Aedes, als wettelijke verplichting te continueren. Het is dan ook de bedoeling geweest dat een toegelaten instelling die zich reeds vóór de inwerkingtreding van artikel I van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting heeft laten visiteren, dat binnen vier jaar na die visitatie opnieuw laat doen. Met de voorgestelde wijziging in onderdeel A wordt dat uitgangspunt opgenomen in het overgangsrecht. De peildatum is de dag waarop het onderzoek is afgerond.

[1] Kamerstukken II 2011/12, 32 769, nr. 31.

Met onderdeel F wordt, naast een redactionele wijziging, voorgesteld dat de Minister de termijn van vier jaar te verlengen of op te schorten, indien naar zijn oordeel bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven. Daar kan bijvoorbeeld sprake van zijn indien de toegelaten instelling is verwikkeld in een fusie of te kampen heeft met een sanering. Dit voorstel is eveneens in lijn met de praktijk, zoals opgenomen in de governancecode van Aedes, waarin een mogelijkheid tot uitstel bestaat. In lijn met andere handhavingsbevoegdheden, wordt met onderdeel L voorgesteld dat de bevoegdheid tot het verlengen of opschorten van de termijn aan de Autoriteit wordt gemandateerd.

Onderdelen B en J

Bij de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 (Stb. 2016, 158) (het gedeelte dat in werking treedt per 1 juli 2016) en de wet van 14 april 2016 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren) (Stb. 2016, 157), hebben bij de samenvoeging van de met die wetten ingevoerde of aangepaste artikelen enkele omissies plaatsgevonden. Deze worden met de voorgestelde wijzigingen rechtgezet.

Onderdeel C

Dit betreft een redactionele wijziging. Uit artikel 68a, tweede lid, van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek volgt dat op huurovereenkomsten die gesloten zijn voor de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015, het voor die tijd geldende huurrecht van toepassing blijft.

Onderdeel D

Ten behoeve van de financiering van de aan hen opgedragen diensten van algemeen economisch belang (DAEB) kunnen toegelaten instellingen gebruikmaken van de borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Deze borging leidt tot lagere financieringslasten voor toegelaten instellingen, mede omdat uiteindelijk de Staat en de Nederlandse gemeenten via een achtervangconstructie borg staan voor het WSW. De overige (niet-DAEB) werkzaamheden van een toegelaten instelling dienen zonder staatssteun te worden verricht. Dit betekent dat deze overige werkzaamheden marktconform moeten worden gefinancierd. Dit mag aanvankelijk nog zijn op basis van een interne lening, maar de bedoeling is dat de interne leningen zo veel mogelijk worden omgezet in financiering vanuit de markt. Nieuwe niet-DAEB-werkzaamheden kunnen uitsluitend vanuit de markt worden gefinancierd.

Om de financiering vanuit de markt van niet-DAEB-werkzaamheden van een toegelaten instelling of woningvennootschap mogelijk te maken, is van belang dat een toegelaten instelling of woningvennootschap zekerheden kan verstrekken op de onroerende zaken (of huurstromen) die samenhangen met die werkzaamheden. Artikel 21d, eerste lid, bepaalt dat de vestiging van een zekerheidsrecht ten behoeve van het kunnen aangaan van transacties voor het verrichten van de niet-DAEB-werkzaamheden op onroerende zaken of huurstromen die samenhangen met die werkzaamheden, niet door enig beding van derden of een zekerheidsrecht ten behoeve van derden beperkt wordt. Een zodanig beding of zodanige vestiging is nietig. Het derde lid van artikel 21d bepaalt dat op 1 juli 2015 reeds bestaande bedingen en reeds gevestigde zekerheidsrechten van kracht blijven. De werking van artikel 21d, eerste lid is dus beperkt tot bedingen en zekerheidsrechten van na 1 juli 2015.

In de praktijk is gebleken dat de hiervoor beschreven regeling van artikel 21d tot onduidelijkheid voor partijen leidt. Toegelaten instellingen hebben in het verleden (voor invoering van de wet) volmachten met privatieve werking afgegeven aan het WSW voor de vestiging van een hypotheekrecht, ook ten aanzien van niet-DAEB-vastgoed. Door deze afgegeven volmachten met privatieve werking heeft de toegelaten instelling niet meer de vrije beschikkingsmacht over niet-DAEB-vastgoed, in die zin dat de privatieve werking moet worden beëindigd, voordat de toegelaten instelling of woningvennootschap er een zekerheidsrecht op kan vestigen ten behoeve van ongeborgde financiering. Op grond van de wet kan het WSW de afgegeven volmachten echter niet benutten om daadwerkelijk een zekerheidsrecht te vestigen. Enkel reeds voor 1 juli 2015 gevestigde zekerheidsrechten vallen onder het overgangsrecht. Hypotheken die het WSW na 1 juli 2015 op niet-DAEB-vastgoed wil vestigen met gebruikmaking van de afgegeven volmachten, zijn nietig. Vanwege de door toegelaten instellingen afgegeven volmachten met privatieve werking aan het WSW, is het voor hen tegelijkertijd ook niet mogelijk om zekerheden te verschaffen aan externe financiers van niet-DAEB-vastgoed. Hiermee is sprake van een ongewenste situatie, omdat dit een belemmering kan vormen voor het proces van scheiding van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten.

Gelet op het voorgaande is een wijziging van de systematiek op dit punt noodzakelijk. Daarbij dient enerzijds recht gedaan te worden aan het belang voor toegelaten instellingen om niet onnodig te worden belemmerd bij het aangaan van externe ongeborgde financiering en bij het vormgeven van de scheiding tussen DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Anderzijds dient recht te worden gedaan aan het belang van het WSW als borgsteller. Hiertoe wordt het volgende voorgesteld:

Het voorgestelde vierde lid, onderdeel a, beoogt mogelijk te maken dat in een situatie van financiële stress wel een zekerheidsrecht op niet-DAEB-goederen kan worden gevestigd ten behoeve van het WSW. Vestiging van een zekerheidsrecht in die situatie kan noodzakelijk zijn, omdat gedurende die situatie de waarde van het onderliggende DAEB-onderpand snel terug kan lopen en daarmee de kans toeneemt dat het buffervermogen of de achtervangvoorziening van gemeenten en Rijk moet worden aangesproken. Ten aanzien van de situatie van financiële stress is onderscheid gemaakt in twee gevallen:

1. Onder 1° is aansluiting gezocht bij de situatie waarin naar het oordeel van het bestuur van een toegelaten instelling de financiële middelen ontbreken om haar werkzaamheden te kunnen voortzetten (waarvan het bestuur op grond van artikel 29, eerste lid, eerste volzin, melding doet bij de Minister en bij het WSW) en die situatie betrekking heeft op of gevolgen heeft voor het kunnen voortzetten van aan de toegelaten instelling opgedragen DAEB. In deze situatie moet het bestuur van de toegelaten instelling ook een plan voor financiële sanering opstellen. Indien en zolang die situatie zich voordoet zijn de in het eerste lid bedoelde vestigingen van rechten conform het voorstel toegestaan.
2. In uitzonderlijke situaties zou het kunnen voorkomen dat het bestuur het melden van de situatie van financiële stress nalaat. Het is dan ongewenst dat de toepassing van onderdeel a volledig afhankelijk is van het waarderend oordeel van het bestuur over de vraag of de situatie van financiële stress zich voordoet en zijn bereidheid om ten aanzien daarvan aan zijn meldingsplicht te voldoen. Om dat ongewenste effect te ondervangen is in het voorgestelde onder 2° voorzien in het geval dat de situatie van financiële stress zich feitelijk voordoet, maar het bestuur daarvan geen melding heeft gedaan uit eigen beweging. De schriftelijke mededeling door het WSW zorgt voor een vastlegging van het moment waarop de nietigheid van het eerste lid niet meer van toepassing zou zijn.

Voor de vestiging van het zekerheidsrecht zal een notaris echter ook beoordelen of aan de overige voorwaarden van deze bepaling is voldaan, waaronder de vraag of de situatie van financiële stress zich voordoet. Het WSW zal dat aannemelijk dienen te maken.

Indien er een einde komt aan de situatie van financiële stress, zal als gevolg daarvan een rechtsgeldig gevestigd zekerheidsrecht niet alsnog door nietigheid worden getroffen, maar conform het beleid van het WSW in dezen weer kunnen worden vrijgegeven.

Om het WSW in staat te stellen tijdig en adequaat te kunnen handelen, wordt met het vierde lid, onderdeel b, voorgesteld om bedingen die ertoe strekken dat het WSW zekerheidsrechten kan vestigen op niet-DAEB-goederen indien een van de in onderdeel a genoemde gevallen zich voordoet, ook toe te staan buiten de situatie van financiële stress. Daarbij moet gedacht worden aan de afgifte van een volmacht door een toegelaten instelling aan het WSW, tot het vestigen van een zekerheidsrecht ten behoeve van het WSW.

Onderdeel E

In artikel 25, vierde lid, van de Woningwet zijn de onverenigbaarheden met het bestuurslidmaatschap bij een toegelaten instelling opgenomen. Deze onverenigbaarheden hebben als doel het voorkomen van belangenverstrengeling en zorgen dat de bestuurder zijn aandacht afdoende op de toegelaten instelling kan richten. Hiertoe is in onderdeel c van dat lid bepaald dat het lidmaatschap van het bestuur in beginsel onverenigbaar is met het lidmaatschap van het bestuur van een andere rechtspersoon of vennootschap. In de praktijk is gebleken dat het risico van belangenverstrengeling niet aanwezig is indien een bestuurder van een toegelaten instelling tevens bestuurder is van een rechtspersoon of vennootschap die geen onderneming drijft waarmee de toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming enigerlei banden heeft. Gedacht kan worden aan bestuurders die hun pensioen opbouwen in een eigen bv, of die tevens bestuurder zijn van een stichting die geen diensten verleent aan de toegelaten instelling of een met haar verbonden onderneming. Omdat de toegelaten instelling niet negatief wordt beïnvloed door een dergelijk bestuurslidmaatschap, wordt voorgesteld de bepaling voor dergelijke gevallen te versoepelen.

Onderdeel F

In de Woningwet worden op verschillende plaatsen regels gesteld inzake de «in stand gehouden onderneming».[2] In de praktijk is gebleken dat niet geheel duidelijk is wat hieronder wordt verstaan. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat in principe aangesloten dient te worden bij de in stand gehouden onderneming in de zin van artikel 2:360, derde lid, van het BW.[3] Die bepaling betreft het opstellen van een jaarrekening voor de stichting en vereniging die een of meer ondernemingen in stand houden en die moeten worden ingeschreven in het handelsregister. Met het in stand houden van een onderneming wordt hier gedoeld op de activiteiten die binnen de stichting of vereniging zelf worden ondernomen en die vallen binnen het werkgebied zoals bepaald in de wet. Het «in stand houden van een onderneming» heeft daarom alleen betrekking op de toegelaten instelling (met als juridische rechtsvorm de stichting of de vereniging) en niet op mogelijke verbindingen die de toegelaten instelling is aangegaan. De «door de toegelaten instelling in stand gehouden

---

[2] Zie de artikelen 26, eerste lid, 27, derde lid, 30, vijfde lid en 31, eerste lid.
[3] Kamerstukken II 2010/11, 32 769, nr. 3, p. 42.

onderneming» ziet derhalve niet op de «met de toegelaten instelling verbonden onderneming».

Bovenstaande strookt niet met het gebruik van de terminologie in artikel 30, vijfde lid, van de Woningwet, waar voor de hand ligt dat in plaats van de «door de toegelaten instelling in stand gehouden onderneming, de «met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen» bedoeld is. Zo is moeilijk voorstelbaar dat een commissaris wel een persoonlijk belang heeft in de toegelaten instelling, maar niet in de door haar in stand gehouden onderneming, of vice versa. Daar staat tegenover dat juist ongewenst is dat een commissaris een persoonlijk belang heeft in (een van) de met de toegelaten instelling verbonden ondernemingen. In tegenstelling tot de andere bepalingen waarin regels gesteld worden omtrent de «in stand gehouden onderneming», is de term in artikel 30, vijfde lid, van de Woningwet niet op zuivere wijze gebruikt. Voorgesteld wordt daarom om met onderdeel F, onder 1, de terminologie in artikel 30, vijfde lid, van de Woningwet aan te passen.

De voorgestelde wijziging onder 2 is redactioneel van aard. Met de voorgestelde wijziging onder 3 wordt een nieuw onderdeel aan artikel 30, elfde lid, van de Woningwet toegevoegd. Daaruit volgt dat het niet is toegestaan om middels aanpassing van de onderlinge stemverhoudingen binnen de raad van commissarissen, het uitgangspunt van artikel 30, tiende lid, van de Woningwet, te omzeilen.

Onderdeel G, H, L en M

Met deze voorgestelde wijzigingen wordt een aantal redactionele onvolkomenheden en foutieve verwijzingen hersteld.

Onderdeel I, K en O

Voorgesteld wordt om aan artikel 45 een lid toe te voegen, waarin is geregeld dat toegelaten instellingen, de met hen verbonden ondernemingen en samenwerkingsvennootschappen, onder voorwaarden vastgoed van derden mogen huren en verhuren. Hiermee wordt het mogelijk dat toegelaten instellingen in specifieke situaties, waarbij het in eigendom verwerven van vastgoed minder aantrekkelijk of niet mogelijk is voor de toegelaten instellingen, het vastgoed van een derde kunnen huren om deze te verhuren. De voorwaarden waaronder het huren of verhuren van vastgoed wordt toegestaan zullen worden opgenomen in voor het type vastgoed en de type contracten met voorwaarden, zoals deze in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) worden omschreven.

Beoogd is om in het BTIV een tweetal huur- en verhuurconstructies onder voorwaarden toe te staan:

– Verhuur van panden van derden op basis van een dienstverleningsovereenkomst. De toegelaten instelling faciliteert het beheer en de verhuur van een gebouw (administratie, regelen klein onderhoud, innen huren) voor rekening en risico van de eigenaar, waarbij de toegelaten instelling een vergoeding krijgt voor haar werkzaamheden.

– Verhuur van gebouwen van derden op basis van een zuivere huurconstructie. De toegelaten instelling huurt het gebouw en exploiteert het door middel van verhuur aan bewoners voor eigen rekening en risico. Hieraan worden nadere voorwaarden gesteld: een maximale contractperiode van 10 jaar, geen koopopties in het huurcontract, opslag in de balansratio's zodat risico's adequaat worden ingeprijsd en alleen na een lichte markttoets.

Voorts is beoogd om de constructies alleen voor DAEB-woningen toe te staan, waarbij in geval van gemengde complexen maximaal 10% niet-DAEB-vastgoed onderdeel mag zijn van het contract.

Er is sprake van samenloop tussen onderhavig voorstel en het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders.[4] In het voorgestelde onderdeel O wordt de samenloop met dat voorstel geregeld.

Tevens wordt in onderdeel O een aantal redactionele wijzigingen aangebracht in het voorstel tot wijziging van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in verband met de selectieve woningtoewijzing ter beperking van overlastgevend en crimineel gedrag.[5]

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok

[4] Kamerstukken I 2015/16, 34 403, A.
[5] Kamerstukken I 2015/16, 34 314, A.